

臺灣臺北地方法院民事判決

102年度重訴字第1212號

原告 國防部政治作戰局
法定代理人 黃開森
訴訟代理人 林志宏律師
複代理人 楊翕翱律師
被告 莊劉嬌妹
兼訴訟代理人 莊金原
被告 吳重慶即重慶避震器商行
陳善良
印工場企業有限公司

法定代理人 闕伯先
被告 溫光明

上列當事人間請求拆屋還地等事件，關於被告莊金原、莊劉嬌妹、吳重慶即重慶避震器商行（請求遷出門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號建物部分）、陳善良、印工場企業有限公司、溫光明部分，本院於民國一〇八年三月七日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告莊金原、莊劉嬌妹應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上、如附圖即臺北市中山地政事務所民國一〇五年一月二十六日土地複丈成果圖編號E所示、面積十七・九三平方公尺及編號AAW所示、面積七・六五平方公尺、門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號建物拆除，將所占用之土地騰空返還予原告。

被告莊劉嬌妹及被告吳重慶即重慶避震器商行應自前項所示建物遷出。

被告莊金原、莊劉嬌妹應給付原告新臺幣壹佰叁拾柒萬柒仟零柒拾叁元，及被告莊金原部分自民國一〇五年一月一日起、被告莊劉嬌妹部分自民國一〇八年三月八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告莊金原、莊劉嬌妹應自民國一〇五年一月一日起至返還第一

項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣叁萬壹仟柒佰貳拾肆元。

被告陳善良應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上、如附圖即臺北市中山地政事務所民國一〇五年一月二十六日土地複丈成果圖編號A A H所示、面積二七・一一平方公尺、門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號建物拆除，將所占用之土地騰空返還予原告。

被告印工場企業有限公司應自前項所示建物遷出。

被告陳善良應給付原告新臺幣壹佰陸拾陸萬壹仟捌佰玖拾伍元，及自民國一〇五年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，以及自民國一〇五年一月一日起至返還第五項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣叁萬陸仟玖佰肆拾元。

原告其餘之訴駁回。

（本判決相關部分）訴訟費用由被告莊金原、莊劉嬌妹負擔百分之四十，由被告陳善良負擔百分之三十六，餘由原告負擔。

本判決第一項至第四項於原告以新臺幣壹佰叁拾柒萬元為被告莊金原、莊劉嬌妹、吳重慶即重慶避震器商行供擔保後，得假執行。但被告莊金原、莊劉嬌妹、吳重慶即重慶避震器商行如以新臺幣壹仟叁佰陸拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第五項至第七項於原告以新臺幣壹佰壹拾柒萬元為被告陳善良、印工場企業有限公司供擔保後，得假執行。但被告陳善良、印工場企業有限公司如以新臺幣壹仟壹佰陸拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第十條第一項定有明文。本件原告依民法第七百六十七條第一項規定請求被告將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○號土地（下分別稱本件第二二號土地、本件第三五號土地，合稱本件土地）上建物

01 拆除、將土地返還原告，及支付相當於租金之不當得利，為
02 因不動產之物權涉訟，而本件不動產坐落臺北市中山區，在
03 本院管轄區域內，依首揭規定，專屬本院管轄。

04 二、民國九十二年九月一日修正施行之民事訴訟法第四十條第四
05 項規定：「中央或地方機關，有當事人能力」，立法理由記
06 載：「當事人能力之有無，原則上以權利能力之有無為準，
07 中央或地方機關，原無獨立之人格，本不得為訴訟之主體，
08 惟實務上中央或地方機關基於法律之授權執行其職務，皆係
09 以其機關名義在私法上行使權利或負擔義務，若不認其可為
10 訴訟主體，不獨不足以維護交易之安全，且有違訴訟經濟之
11 原則，故歷來解釋及判例均認中央或地方機關得代表公法人
12 起訴或應訴（參見司法院院字第二八〇九號解釋、最高法院
13 十八年上字第三〇五號及五十一年台上字第二六八〇號判例
14 ），且國家賠償法第九條至第十一條規定有賠償義務機關，
15 土地法第六十八條亦有登記錯誤損害賠償由地政機關負責之
16 規定，如因而涉訟，自應由賠償義務機關或地政機關應訴，
17 為因應實務上之需要，爰增設第四項」，已明揭為符合我國
18 實務上中央或地方機關依法執行職務均係以機關名義在私法
19 上行使權利或負擔義務之現狀，及國家賠償法、土地法逕以
20 行政機關為賠償義務之主體，並維護交易安全與訴訟經濟，
21 訴訟上中央或地方機關與所代表之公法人同，得為訴訟當事
22 人。本件原告係依據國防部政治作戰局組織法設立，掌理政
23 治作戰政策、福利服務、軍民關係、官兵權益保障、政治教
24 育、文宣康樂、心理作戰資訊、全民國防教育、機密維護、
25 安全調查、諮詢部署、安全防護、保防教育、國軍老舊眷村
26 改建、軍眷服務與眷村文化保存政策、軍事新聞之規劃、督
27 導及執行，及其他政治作戰事項（參見組織法第二條），不
28 唯設置有局長、具有單獨法定地位，且職務明確、組織嚴謹
29 （參見組織法第三至七條），登記為本件土地之管理者，並
30 有關防、得以機關名義對外發文，此為被告所不爭執，原告
31 為中央機關甚明，自有當事人能力。

01 三、原告原法定代理人王明我於本院審理中代理權消滅，業經新
02 法定代理人聞振國於一〇五年三月一日具狀聲明承受訴訟（
03 見卷(五)第一一三之一至之三頁），聞振國亦於本院審理中代
04 理權消滅，經新法定代理人黃開森於一〇七年十一月二十九
05 日具狀聲明承受訴訟（見卷(七)第一八三頁），均核無不合，
06 應予准許。

07 四、原告書狀固記載被告吳重慶在臺北市〇〇區〇〇〇路〇段〇
08 〇號一樓獨資經營之商號名稱為「重慶汽車保修廠」，惟經
09 本院職權查詢結果，吳重慶在該址獨資經營之商號名稱為「
10 重慶避震器商行」，有經濟部商業司商業登記資料查詢單可
11 稽（見卷(七)第四二一頁），原告書狀所載為顯然錯誤、無礙
12 訴訟標的及被告之同一性，爰逕予更正。

13 五、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下
14 列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基
15 礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(四)不
16 甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無
17 異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事
18 訴訟法第二百五十五條第一項第一、二、三、七款、第二項
19 亦有明定。本件原告以被告所有或占有之地上建物占用原告
20 所管理之國有土地，依民法第七百六十七條第一項規定起訴
21 請求被告將地上建物拆除或自地上建物遷出、將土地返還予
22 原告，及支付相當於租金之不當得利，後數度按勘驗測量及
23 辯論終結前實際占用狀況增刪修改訴之聲明、追加或撤回訴
24 訟，關於被告莊金原、莊劉嬌妹、吳重慶即重慶避震器商行
25 、陳善良、溫光明、印工場企業有限公司（以下簡稱印工場
26 企業公司）六人部分，終經變更為：「(一)莊金原、莊劉嬌妹
27 應將坐落本件第二二號土地上、如附圖即臺北市中山地政事
28 務所一〇五年一月二十六日土地複丈成果圖（下稱附圖）編
29 號E所示、面積十七·九三平方公尺及編號A A W所示、面
30 積七·六五平方公尺、門牌號碼臺北市〇〇區〇〇〇路〇段
31 〇〇號建物（下稱本件五四號房屋）拆除，將所占用之土地

騰空返還予原告。(二)莊金原、莊劉嬌妹應給付原告新臺幣(下同)一百三十七萬七千零七十三元，及自一〇五年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，以及自一〇五年一月一日起至返還前項土地之日止，按月給付原告三萬一千七百二十四元。(三)莊劉嬌妹應自第(一)項聲明所載之本件五四號房屋遷出，並不得再占用該部分土地。(四)吳重慶即重慶避震器商行應自第(一)項聲明所載之本件五四號房屋遷出，並不得再占用該部分土地。(五)陳善良應將坐落本件第三五號土地上、如附圖編號A A H所示、面積二七·一一平方公尺、門牌號碼臺北市〇〇區〇〇〇路〇段〇〇〇號建物(下稱本件八六號房屋)拆除，將所占用之土地騰空返還予原告。(六)陳善良應給付原告一百六十六萬一千八百九十五元，及自一〇五年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，以及自一〇五年一月一日起至返還前項土地之日止，按月給付原告三萬六千九百四十元。(七)印工場企業公司應自第(五)項聲明所載之本件八六號房屋遷出，並不得再占用該部分土地。(八)溫光明應給付原告一百一十七萬五千八百七十三元，及自一〇五年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息」(見卷(七)第三〇四至三〇九頁書狀、第三四〇頁筆錄)，原告歷次變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅係按測量結果特定請求之範圍，或按起訴後占有之事實變化擴張、減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，復經到庭被告無異議而為本案言詞辯論，於法自無不合，本院爰就變更後之訴為裁判。

六、被告吳重慶即重慶避震器商行、陳善良、溫光明、印工場企業公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲請由其一造辯論為判決(其中吳重慶僅就「請求遷出本件五四號房屋」部分為裁判，吳重慶其餘被訴部分則移付調解)，合先敘明。

貳、實體方面：

01 一、原告部分

02 (一) 訴之聲明：

03 (一) 被告莊金原、莊劉嬌妹應將坐落本件二二地號土地上、如
04 附圖編號 E 所示、面積十七・九三平方公尺及編號 A A W
05 所示、面積七・六五平方公尺之本件五四號房屋拆除，將
06 所占用之土地騰空返還予原告。

07 (二) 莊金原、莊劉嬌妹應給付原告一百三十七萬七千零七十三
08 元，及自一〇五年一月一日起至清償日止，按週年利率百
09 分之五計算之利息，以及自一〇五年一月一日起至返還前
10 項土地之日止，按月給付原告三萬一千七百二十四元。

11 (三) 莊劉嬌妹應自第(一)項聲明所載之本件五四號房屋遷出，並
12 不得再占用該部分土地。

13 (四) 被告吳重慶即重慶避震器商行應自第(一)項聲明所載之本件
14 五四號房屋遷出，並不得再占用該部分土地。

15 (五) 被告陳善良應將坐落本件三五號土地上、如附圖編號 A A
16 H 所示、面積二七・一一平方公尺之本件八六號房屋拆除
17 ，將所占用之土地騰空返還予原告。

18 (六) 陳善良應給付原告一百六十六萬一千八百九十五元，及自
19 一〇五年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計
20 算之利息，以及自一〇五年一月一日起至返還前項土地之
21 日止，按月給付原告三萬六千九百四十元。

22 (七) 被告印工場企業公司應自第(五)項聲明所載之本件八六號房
23 屋遷出，並不得再占用該部分土地。

24 (八) 被告溫光明應給付原告一百一十七萬五千八百七十三元，
25 及自一〇五年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之
26 五計算之利息。

27 (九) 願供擔保請准宣告假執行。

28 (二) 原告起訴主張：

29 1 本件土地即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○
30 地號土地均為國有土地，原告為管理機關。被告莊金原、
31 莊劉嬌妹無法律上權源，竟在本件第二二號土地上，以如

01 附圖編號E所示、面積十七·九三平方公尺及編號A A W
02 所示、面積七·六五平方公尺之本件五四號未經保存登記
03 房屋，無權占有本件第二二號土地面積共二五·五八平方
04 公尺之部分，按本件第二二號土地申報地價年息百分之十
05 計算，莊金原、莊劉嬌妹自九十八年二月起至一〇四年十
06 二月止受有相當於土地租金之不當得利一百三十七萬七千
07 零七十三元，自一〇五年一月一日起至返還所占之本件
08 第二二號土地前，每月並受有相當於土地租金之不當得利
09 三萬一千七百二十四元（原告計算式見卷(七)第三一三頁書
10 狀）；莊劉嬌妹現仍設籍並占有本件五四號房屋，被告吳
11 重慶則在本件五四號房屋獨資經營「重慶避震器商行」（
12 重慶汽車保修廠）。爰依民法第七百六十七條第一項規定
13 請求莊金原、莊劉嬌妹將如附圖編號E所示、面積十七·
14 九三平方公尺及編號A A W所示、面積七·六五平方公尺
15 之本件五四號房屋拆除，將所占之土地返還原告，請求
16 莊劉嬌妹、吳重慶自本件五四號房屋遷出、不得占用本件
17 第二二號土地，另依民法第一百七十九條規定請求莊金原
18 、莊劉嬌妹返還前述相當於租金之不當得利本息。

19 2 被告陳善良亦無法律上權源，在本件第三五號土地上，以
20 如附圖編號A A H所示、面積二七·一一平方公尺之本件
21 八六號未經保存登記房屋，無權占有本件第三五號土地面
22 積二七·一一平方公尺之部分，按本件第三五號土地申報
23 地價年息百分之十計算，陳善良自九十八年二月起至一〇
24 四年十二月止受有相當於土地租金之不當得利一百六十六
25 萬一千八百九十五元，自一〇五年一月一日起至返還所占
26 用之本件第三五號土地前，每月並受有相當於土地租金之
27 不當得利三萬六千九百四十元（原告計算式見卷(七)第三一
28 九、三二一頁書狀），陳善良現仍設籍並占有本件八六號
29 房屋，被告印工場企業公司則在本件八六號房屋營業。爰
30 依民法第七百六十七條第一項規定請求陳善良將如附圖編
31 號A A H所示、面積二七·一一平方公尺之本件八六號房

01 屋拆除，將所占用之土地返還原告，請求印工場企業公司
02 自本件八六號房屋遷出、不得占用本件第三五號土地，另
03 依民法第一百七十九條規定請求陳善良返還前述相當於租
04 金之不當得利本息。

05 3 被告溫光明亦無法律上權源，在本件第二二號土地上，以
06 如附圖編號A A O所示、面積十四・0九平方公尺、門牌
07 號碼臺北市○○區○○路○○○巷○號房屋（下稱本件一
08 號房屋），無權占有本件第二二號土地面積十四・0九平
09 方公尺之部分，迨至一〇五年七月十四日始將該房屋點交
10 予軍事機關、同意軍事機關拆除；按本件第二二號土地申
11 報地價年息百分之十計算，溫光明自九十八年二月起至一
12 〇五年七月十四日止受有相當於土地租金之不當得利一百
13 一十七萬五千八百七十三元（原告計算式見卷(四)第三七七
14 頁書狀），爰依民法第一百七十九條規定請求溫光明如數
15 返還，並支付自一〇五年一月一日起算之法定利息。

16 二、被告部分

17 （一）被告莊金原、莊劉嬌妹部分

18 1 答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
19 准免為假執行。

20 2 莊金原、莊劉嬌妹以本件五四號房屋為渠等於四十七年間
21 臺北市○○○路規劃設置前即自費建築，並自八十二年間
22 起以行使地上權之意思占有本件土地，渠等依法繳納房屋
23 稅，本件五四號房屋占用本件土地為土地管理機關明知，
24 管理機關未適時處理、長年無其他作為，應認已默許渠等
25 使用，依國軍老舊眷村改建條例（下稱眷改條例）第二十
26 三條規定，應先補償後拆遷，渠等並非無權占有本件土地
27 ；（莊金原後稱）本件五四號房屋為渠等向前手承購，經
28 國家核定門牌號碼而經設籍、辦理水電、電信等，渠等為
29 善意第三人；臺北市議會、臺北市政府曾經同意渠等簽立
30 切結書後使用本件五四號房屋，基於占有連鎖法理為有權
31 占有；本件五四號房屋為莊劉嬌妹所有並設籍使用，莊金

01 原並非所有人、亦未占有使用本件五四號房屋，房屋稅納
02 稅義務人自一〇六年間起已變更為莊劉嬌妹等語，資為抗
03 辯。

04 (二) 被告陳善良部分

05 陳善良未於最後言詞辯論期日到場，其前到庭答辯聲明及
06 陳述如下：

07 1 答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
08 准免為假執行。

09 2 陳善良（先稱）本件八六號房屋為其於臺北市○○○路規
10 劃設置前即自費建築，並自六十五年間起以行使地上權之
11 意思占有本件第三五號土地，並依法繳納房屋稅，該房屋
12 占用本件第三五號土地為土地管理機關明知，管理機關未
13 適時處理、長年無其他作為，應認已默許其使用，依眷改
14 條例第二十三條規定，應先補償後拆遷，其非無權占有土
15 地；（後稱）本件八六號房屋為其向前手承購，經國家核
16 定門牌號碼而經設籍、辦理水電、電信等，其為善意第三
17 人；臺北市議會、臺北市政府曾經同意其簽立切結書後使
18 用本件六八號房屋，基於占有連鎖法理為有權占有等語置
19 辯。

20 (三) 被告溫光明部分

21 溫光明未於最後言詞辯論期日到場，其前到庭答辯聲明及
22 陳述如下：

23 1 答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
24 准免為假執行。

25 2 溫光明（先稱）本件一號房屋為其於臺北市○○○路規劃
26 設置前即自費建築，並自五十七年間起以行使地上權之意
27 思占有本件第二二號土地，並依法繳納房屋稅，本件一號
28 房屋占用本件第二二號土地為土地管理機關明知，管理機
29 關未適時處理、長年無其他作為，應認已默許其使用，依
30 眷改條例第二十三條規定，應先補償後拆遷，其並非無權
31 占有土地；（後稱）本件一號房屋為其向前手承購，經國

01 家核定門牌號碼而經設籍、辦理水電、電信等，其為善意
02 第三人；本件一號房屋原為其父母居住使用，父母過世後
03 即閒置，一〇五年七月十四日已經將房屋點交予國防部承
04 辦人員、未繼續占有本件第二二號土地等語置辯。

05 (四) 被告吳重慶即重慶避震器商行、印工場企業公司經合法通
06 知，無正當理由未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述
07 。

08 三、原告主張本件土地為國有土地，原告為管理機關，被告莊金
09 原、莊劉嬌妹在本件第二二號土地上以如附圖編號E及編號
10 AAW所示之本件五四號未經保存登記房屋，占有本件第二
11 二號土地面積共二五·五八平方公尺之部分，莊劉嬌妹現仍
12 設籍並占有本件五四號房屋，被告吳重慶則在本件五四號房
13 屋獨資經營「重慶避震器商行」（重慶汽車保修廠），被告
14 陳善良在本件第三五號土地上以如附圖編號AAH所示之本
15 件八六號未經保存登記房屋，占有本件第三五號土地面積二
16 七·一一平方公尺之部分，被告印工場企業公司在本件八六
17 號房屋營業，被告溫光明前在本件第二二號土地上以如附圖
18 編號AAO所示之本件一號房屋，占有本件第二二號土地面
19 積十四·〇九平方公尺之部分，迨至一〇五年七月十四日將
20 該房屋點交予軍事機關並同意軍事機關拆除等情，業據提出
21 土地登記謄本、戶籍謄本、土地租賃契約（見卷(一)第二一頁
22 、二三、五九、六一、七二至七四頁、卷(五)第一五一頁），
23 並引用臺北市稅捐稽徵處覆函暨稅籍證明書、臺灣電力股份
24 有限公司台北市區營業處（以下簡稱臺電北市營業處）覆函
25 暨用戶用電資料表為證（見卷(四)第一五一、一五二、一七三
26 、一七五、一七八、一七九、一八五頁），核與被告所提房
27 屋稅繳款書、房屋稅繳納通知書、中止用水證明單、臺電北
28 市營業處函、臺北市「龍江一村」房舍點交紀錄、點交暨搬
29 遷切結書、戶籍謄本所示一致（見卷(一)第一九九、二一四頁
30 、卷(二)第五頁、卷(七)第八七、八九、一四七至一五一、三五
31 五頁）。關於本件土地迨至本件言詞辯論終結時止為國有，

原告為管理機關一節，並經本院職權查證屬實，有土地建物查詢資料附卷可稽（見卷(七)第四四九、四五二頁）；關於本件五四號房屋占有本件第二二號土地如附圖編號E所示、面積十七·九三平方公尺及編號AAW所示、面積七·六五平方公尺之部分，本件八六號房屋占有本件第三五號土地如附圖編號AAH所示、面積二七·一一平方公尺之部分，本件一號房屋占有本件第二二號土地面積十四·〇九平方公尺之部分，及印工場企業公司在本件八六號房屋營業等節，亦經本院會同兩造勘驗現場並囑託臺北市中山地政事務所到場測量明確，有勘驗測量筆錄、臺北市大安地政事務所覆函暨土地複丈成果圖立卷足憑（見卷(五)第三四至四十、六三至六七頁）。原告前開主張除本件五四號房屋現是否亦為莊金原所有外，並經莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明肯認無訛，吳重慶、印工場企業公司經合法通知，無正當理由未到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，依民事訴訟法第二百零八條第三項，視同自認，原告前開主張應堪信為真實。但原告主張本件五四號房屋、本件八六號房屋、本件一號房屋均係無權占有本件土地，莊金原、莊劉嬌妹自九十八年二月起至一〇四年十二月止受有相當於土地租金之不當得利一百三十七萬七千零七十三元，自一〇五年一月一日起每月並受有相當於土地租金之不當得利三萬一千七百二十四元，陳善良自九十八年二月起至一〇四年十二月止受有相當於土地租金之不當得利一百六十六萬一千八百九十五元，自一〇五年一月一日起每月並受有相當於土地租金之不當得利三萬六千九百四十元，溫光明自九十八年二月起至一〇五年七月十八日止受有相當於土地租金之不當得利一百一十七萬五千八百七十三元部分，則為莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明否認，辯稱：本件五四號、八六號、一號房屋均為臺北市○○路規劃設置前即興建完成，經國家核定門牌號碼而經設籍、辦理水電、電信等，為善意第三人，並經渠等分別自八十二、六十五、五十七年間起以行使地上權之意思占有本件

01 土地，本件土地遭占用為土地管理機關明知，長年無其他作
02 為，應認已默許渠等使用，且依眷改條例第二十三條規定，
03 應先補償後拆遷，臺北市議會、臺北市政府曾經同意渠等簽
04 立切結書後使用，基於占有連鎖法理為有權占有等語。

05 四、茲分述如下：

06 (一) 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之
08 虞者，得請求防止之，民法第七百六十七條第一項定有明
09 文。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
10 任，民事訴訟法第二百七十七條前段亦有明定。而當事人
11 於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權
12 上已認知者外，應負立證之責；原告對於自己主張之事實
13 已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反
14 對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，
15 此為舉證責任分擔之原則；各當事人就其所主張有利於己
16 之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相
17 對人欲否認其主張，即不得不更舉反證，最高法院十八年
18 上字第一六八五、二八五五號、十九年上字第二三四五號
19 著有判例可資參照。

20 1 本件土地為國有，原告為管理機關，被告莊金原、莊劉嬌
21 妹所有之本件五四號房屋占有本件第二二號土地如附圖編
22 號E所示、面積十七·九三平方公尺及編號A A W所示、
23 面積七·六五平方公尺之部分，莊劉嬌妹現仍設籍使用本
24 件五四號房屋，被告吳重慶則在本件五四號房屋獨資經營
25 「重慶避震器商行」（重慶汽車保修廠），被告陳善良所
26 有之本件八六號房屋占有本件第三五號土地如附圖編號A
27 A H所示、面積二七·一一平方公尺之部分，被告印工場
28 企業公司在本件八六號房屋營業，被告溫光明於九十八年
29 二月至一〇五年七月十四日期間以其所有之本件一號房屋
30 占有本件第二二號土地面積十四·〇九平方公尺之部分，
31 已經原告陳明在卷，核與卷附土地登記謄本、戶籍謄本、

01 臺北市稅捐稽徵處覆函暨稅籍證明書、臺電北市營業處覆
02 函暨用戶用電資料表、房屋稅繳款書、房屋稅繳納通知書
03 、土地建物查詢資料及本院調查結果吻合，並為被告所不
04 爭執，堪信為真，前已述及，是原告業已舉證其就本件土
05 地得代所有權人（中華民國）行使所有權能，得依民法第
06 七百六十七條第一項之規定為請求，及被告（現在及曾經
07 ）直接或間接占有本件土地，揆諸首揭判例、說明，自應
08 由主張有權占有本件土地之莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、
09 溫光明，就渠等有權占有一節，負舉證之責。

10 2 莊金原後雖改稱本件五四號房屋為莊劉嬌妹所有並設籍使
11 用，其非所有人、未占有使用本件五四號房屋等語，然莊
12 金原、莊劉嬌妹二人於收受原告於一〇二年十二月六日所
13 提、記載原告主張莊金原為本件五四號房屋事實上處分權
14 人之民事起訴狀繕本後，於一〇三年一月十五日首次提出
15 之民事答辯狀中，略記載：「．．．系爭五四號建物最始
16 於四十七年間係以磚造平房建築在臺北市〇〇區〇〇段〇
17 〇段〇〇地號之國有非公用土地上．．．被告始於八十二
18 年間起即以行使系爭三五地號土地上權之意思而為占有，並
19 配合臺北市政府都市發展，將系爭五四號建物重新自費建
20 築並增建在系爭三五地號土地上．．．」等語（見卷(一)第
21 一九五、一九六頁書狀），明揭本件五四號房屋為莊金原
22 、莊劉嬌妹自費重行搭建，則莊金原業以書狀自認原告關
23 於「莊金原為本件五四號房屋事實上處分權人」之主張，
24 該等自認情節並與卷附土地租賃契約、房屋稅繳款書、房
25 屋稅籍證明書、臺電北市營業處用戶用電資料表所載吻合
26 （見卷(一)第七一至七四頁、第一九九頁、卷(四)第一五二、
27 一七九頁），非無可採。

28 ① 而稱不動產者，謂土地及其定著物，民法第六十六條第一
29 項規定甚明。所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續
30 附著於土地而達一定經濟上目的，不易移轉其所在之物而
31 言；建物如已足避風雨，可達經濟上使用之目的、得獨立

為交易及使用之客體者，即屬土地之定著物，司法院大法官會議釋字第九三號、最高法院七十七年度台上字第一七七九號、七十五年度台上字第二〇二七號、七十六年度台上字第一九六九號、七十七年度台上字第七九〇號迭著有解釋、裁判闡釋詳明。故得單獨為民法上不動產所有權標的之建物（房屋），必須非土地之構成部分、繼續附著於土地、足避風雨、得獨立為交易及使用之客體、具經濟上使用目的，始足當之，如建物經拆除屋頂、四壁、門扇，已無法遮風避雨、居住使用，即喪失不動產之性質，無從為不動產所有權之客體，不動產所有權於建物喪失不動產性質時，隨之消滅。而又不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第七百五十八條第一項、第七百五十九條已有明文。且自已建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第七百五十八條所謂非經登記不生效力之列；房屋之原始取得係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言；以所有之意思興建房屋，即為原始建築人而取得該房屋之所有權，其取得所有權非以登記為要件；未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，最高法院迭著有四十一年台上字第一〇三九號判例及裁判可資參佐。是建物（房屋）於具備定著物性質時，即為不動產所有權之標的，且所有權無待登記逕歸屬於以所有之意思出資興建房屋之人。莊金原、莊劉嬌妹既自承本件五四號房屋為渠等自費重行建築，依上述法條、說明，本件五四號房屋由莊金原、莊劉嬌妹原始取得，莊金原、莊劉嬌妹為本件五四號房屋之所有權人，均對本件五四號房屋有事實上處分權。

②莊金原於一〇五年三月七日庭提民事辯論意旨狀方首度指其並未占有使用本件五四號房屋（見卷（五）第二一五頁書狀

01)，該等陳述僅指本件五四號房屋之占有使用情形而言，
02 非撤銷其對本件五四號房屋有事實上處分權之自認，迄一
03 0七年十月一日言詞辯論期日方首度撤銷該節自認，改稱
04 本件五四號房屋非其所有云云（見卷(七)第八十頁筆錄），
05 嗣並提出本件五四號房屋一0六年度房屋稅籍證明書、使
06 用補償金繳款單、匯款申請書供參（見卷(七)第四0七至四
07 一三頁），惟民法第七百五十八條第一項、第七百五十九
08 條明定不動產物權依法律行為而取得、設定、喪失及變更
09 者，非經登記，不生效力，因繼承、強制執行、徵收、法
10 院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物
11 權者，應經登記，始得處分其物權，是莊金原就本件五四
12 號房屋之所有權非經登記無從移轉予莊劉嬌妹，莊金原仍
13 為本件五四號房屋之所有權人之一，縱未實際占有使用本
14 件五四號房屋，仍無礙其為本件五四號房屋之所有權人、
15 有本件五四號房屋之事實上處分權。

16 3 莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明辯稱有權占有本件土
17 地，無非以本件五四號、本件八六號、本件一號房屋均為
18 臺北市○○○路規劃設置前即興建完成，經國家核定門牌
19 號碼而經設籍、辦理水電、電信等，渠等為善意第三人，
20 並經渠等分別自八十二、六十五、五十七年間起以行使地
21 上權之意思占有本件土地，本件土地遭占用為土地管理機
22 關明知，長年無其他作為，應認已默許渠等使用，且依眷
23 改條例第二十三條規定，應先補償後拆遷，臺北市議會、
24 臺北市政府曾經同意渠等簽立切結書後使用，基於占有連
25 鎖法理為有權占有為論據。經查：

26 ① 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
27 即為成立，民法第一百五十三條第一項固有明定，惟所謂
28 默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以
29 間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別
30 情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默
31 示之意思表示，最高法院二十九年渝上字第七六二號著有

判例闡釋甚明。莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明空言辯稱原告知悉本件土地遭占用、長年無其他作為云云，並未陳明或舉證原告有何積極作為足以間接推知原告同意渠等以地上建物占有使用本件土地，是被告此節所辯縱然屬實（僅係假設），原告至多僅為單純之沈默、無作為，仍無從據以認定原告默示許可莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明分別以本件五四號房屋、本件八六號房屋、本件一號房屋占有使用本件土地，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明此節所辯，委無可採。

②以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人；前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之，於已登記之不動產，亦同，民法第七百六十九條、第七百七十二條固有明文，然因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有；占有人因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向該管地政機關請求為地上權登記，如經地政機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判，最高法院六十九年度第五次、八十年度第二次民事庭會議決議闡釋詳明。是除時效取得地上權之人業已向該管地政機關請求為地上權登記外，仍不得對抗土地所有權人、主張非無權占有。莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明辯稱渠等分別自八十二年、六十五年、五十七年間起以行使地上權之意思占有本件土地，但迄至原告依民法第七百六十七條第一項規定向渠等提起本件訴訟時止，渠等均未曾向本件土地管轄地政機關即臺北市中山地政事務所請求為地上權登記，依上揭決議、說明，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明此節所辯縱然為真（僅係假設），仍不得據以對抗土地所有權人即原告而認非無權占有，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明此節所辯，仍無可採。

01 ③莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明復稱本件五四號、八
02 六號、一號房屋均為臺北市○○○路規劃設置前即興建完
03 成，經國家核定門牌號碼而經設籍、辦理水電、電信等，
04 渠等為善意第三人云云，但本件五四號、本件八六號、本
05 件一號房屋均坐落本件土地上，本件土地為國有，迭已載
06 明，本件土地復於四十一年七月十九日即已經辦妥第一次
07 登記，此觀卷附土地登記謄本、土地建物查詢資料「登記
08 日期」欄所載即明（見卷(一)第二一頁、卷(五)第一五一頁、
09 卷(六)第四四九、四五二頁），而自一〇二年十二月六日原
10 告提起本件訴訟時起，迄至一〇八年三月七日言詞辯論終
11 結時止，其間歷時五年餘，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、
12 溫光明卻始終未能陳明並舉證渠等係基於何項法律關係以
13 本件五四號、本件八六號、本件一號房屋占有使用本件土
14 地，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明占有本件土地並
15 非善意，殆無疑義；至本件五四號、本件八六號、本件一
16 號房屋經核定門牌號碼而經設籍、辦理水、電、電信等，
17 僅係稅捐機關是否對該等房屋之所有人或使用人課徵房屋
18 稅，及水、電、電信事業是否願有償提供該等房屋水、電
19 、電信服務，與該等房屋是否有權占有基地即本件土地無
20 涉，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明此節所辯，尚非
21 有據。

22 ④眷改條例第二十三條第一項前段固規定：「改建、處分之
23 眷村及第四條之不適用營地上之違占建戶，主管機關應比
24 照當地地方政府舉辦公共工程拆遷補償標準，由改建基金
25 予以補償後拆遷，提供興建住宅依成本價格價售之，並洽
26 請直轄市、縣（市）政府比照國民住宅條例規定，提供優
27 惠貸款」；惟此條文立法說明略以：為免部分眷村內違占
28 建戶無法排除，而影響眷村改建整體工作進行，又因採循
29 現行司法程序訴訟拆屋還地時程過長，爰明定對該等違占
30 建戶拆遷補償及提供住宅價售，並洽請各該地方政府比照
31 國民住宅條例規定，提供優惠貸款等語，參諸眷改條例之

立法目的在加速更新國軍老舊眷村、提高土地使用經濟效益、興建住宅照顧原眷戶、中低收入戶及志願役現役軍（士）官、兵、保存眷村文化、協助地方政府取得公共設施用地並改善都市景觀（見該條例第一條），足徵眷改條例第二十三條第一項非認違占建戶有權占有眷村土地，而係賦予主管機關（國防部）裁量權限，對於改建眷村土地上之違占建戶，得以「拆遷補償」方式取代「訴請拆屋還地」之權源，明定補償金來源及撥付動支權源，以及相關配合措施，避免以司法訴訟請求拆屋還地時程過長、影響眷村改建整體工作之進行，而得以對違占建戶拆遷補償方式使其配合返還土地、加速眷村改建基地收回，以貫徹前開立法目的，尚無限制主管機關應於拆遷補償後始得以司法程序對違占建戶訴請拆屋還地之意，尤非在使改建眷村土地上之違占建戶取得占有使用該眷村土地之權源。眷改條例第二十三條第一項既非強制眷村改建主管機關（國防部）必須提供改建眷村土地上之違占建戶補償金，而不得逕依法訴請拆屋還地，亦非使改建眷村土地上之違占建戶取得占有使用眷村土地之權源，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明辯稱依眷改條例第二十三條第一項規定有權占有本件土地，自無可採。

- ⑤莊金原、莊劉嬌妹、陳善良另辯稱臺北市議會、臺北市政府曾經同意渠等簽立切結書後使用云云，固據提出臺北市政府68府工建字第11731號函、臺北市議會68.06.29北市議事(二)字第2025號函、臺北市政府工務局建築管理處函為憑（見卷(五)第二一七至二一九頁），惟本件土地為國有，於四十一年七月十九日即已辦妥第一次登記，業如前敘，臺北市議會、臺北市政府並非土地所有權人或管理機關甚明，臺北市議會、臺北市政府縱曾同意莊金原、莊劉嬌妹、陳善良保留本件土地上之本件五四號、八六號房屋（僅係假設），仍無從推論本件五四號、八六號房屋獲本件土地所有權人之同意、取得占有使用本件土地之權

源；況細究該等函文內容，要為臺北市議員受斯時門牌號碼臺北市○○路○○○巷各違建戶之陳情，而轉請臺北市政府建築主管機關（工務局、建築管理處）處理，經臺北市政府工務局建築管理處通知違建戶辦理切結後，許其暫時維持現狀，僅係臺北市建築主管機關就該路段之「違章建築房屋」是否立即強制拆除之處理過程及決定，與該等違章建築有無占有使用基地之權源無涉，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良此節所辯，仍非可採。

⑥至莊金原、莊劉嬌妹、陳善良又辯稱依占有連鎖法理，為有權占有云云，而「占有連鎖（Besitzkette）」原理指基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有權人）主張有占有之合法權源，如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有權人之同意（如民法第四百六十七條第二項規定情形）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有對所有人主張其有占有之權利，與債之相對性（第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）不同（最高法院一〇一年度台上字第二二四號裁判意旨參照），是現直接占有標的物之第三人得對無債之關係之標的物所有人主張有占有之權利者，以該第三人係自「基於債之關係而得對標的物所有人主張有占有權源且得以移轉占有」之人，合法受讓該標的物之直接占有為限。莊金原、莊劉嬌妹、陳善良自一〇二年十二月六日原告提起本件訴訟時起，迨至一〇八年三月七日言詞辯論終結時止，其間歷時五年餘，已始終未能陳明並舉證渠等係基於何項法律關係以本件五四號、本件八六號房屋占有使用本件土地，業如前載，自亦未能陳明並舉證渠等係「自基於債之關係而得對中華民國（或原告）主張有占有權源且得以移轉占有之人，合法受讓本件五四號、本件八六號房屋暨基地即本件土地之直接占有」，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良此節所辯，咸無可採。

01 4 綜上，被告關於本件五四號房屋、本件八六號房屋、本件
02 一號房屋有權占有本件土地之答辯俱無可採，莊金原、莊
03 劉嬌妹所有之本件五四號房屋係無權占有本件第二二號土
04 地如附圖編號E所示、面積十七·九三平方公尺及編號A
05 A W所示、面積七·六五平方公尺之部分，莊劉嬌妹以設
06 籍使用本件五四號房屋方式無權占有該部分基地，吳重慶
07 以在本件五四號房屋獨資經營「重慶避震器商行」（重慶
08 汽車保修廠）方式無權占有該部分基地，陳善良所有之本
09 件八六號房屋無權占有本件第三五號土地如附圖編號A A
10 H所示、面積二七·一一平方公尺之部分，印工場企業公
11 司以在本件八六號房屋營業方式無權占有該部分基地，溫
12 光明所有之本件一號房屋無權占有本件第二二號土地面積
13 十四·0九平方公尺之部分，堪以認定。

14 5 則原告依民法第七百六十七條第一項規定，請求莊金原、
15 莊劉嬌妹將本件第二二號土地上、如附圖編號E所示、面
16 積十七·九三平方公尺及編號A A W所示、面積七·六五
17 平方公尺之本件五四號房屋拆除，請求莊劉嬌妹、吳重慶
18 自本件五四號房屋遷出，請求陳善良將本件第三五號土地
19 上、如附圖編號A A H所示、面積二七·一一平方公尺之
20 本件八六號房屋拆除，請求印工場企業公司自本件八六號
21 房屋遷出，將所占用之本件土地返還予原告，均屬有據。

22 (二) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
24 第一百七十九條已有明文。城市地方房屋之租金，以不超
25 過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限，土地法第
26 九十七條第一項亦有明文；而土地法第九十七條第一項規
27 定所謂之土地價額，依同法施行法第二十五條規定，係指
28 法定地價而言，而法定地價依同法第一百四十八條之規定
29 ，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權
30 條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地
31 價或重新規定地價時，於公告申報地價期間內自行申報或

依法定標準核計之地價而言，惟公有土地係以土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第十六條及其施行細則第二十一條前段分別規定已明。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念；基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院六十一年台上字第一六九五號、六十八年台上字第三〇七一號判例參照）。

1 莊金原、莊劉嬌妹所有之本件五四號房屋無權占有本件第二二號土地如附圖編號E所示、面積十七·九三平方公尺及編號A A W所示、面積七·六五平方公尺之部分，陳善良所有之本件八六號房屋無權占有本件第三五號土地如附圖編號A A H所示、面積二七·一一平方公尺之部分，溫光明所有之本件一號房屋無權占有本件第二二號土地面積十四·〇九平方公尺之部分，此經本院審認如前，莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明均無法律上原因受有相當於土地租金之利益，並致土地所有權人受有損害，原告自九十七年間起為本件土地之管理機關，自得依上開規定，自九十八年二月起，為土地所有權人請求莊金原、莊劉嬌妹、陳善良、溫光明返還相當於土地租金之不當得利。

2 基地租用之租金，係以不超過土地及建物申報總價年息百分之十為限，本件二二號土地每平方公尺申報地價，自九十六年至九十八年間為九萬三千三百八十五元，九十九年至一〇一年間為九萬九千三百二十五元，一〇二至一〇四年間為十一萬二千七百四十元，一〇五年起為十四萬八千八百二十三元，本件三五號土地每平方公尺申報地價，自九十六年至九十八年間為十一萬四千二百四十一元，九

十九年至一〇一年間為十一萬九千七百八十六元，一〇二年至一〇四年間為十二萬四千四百六十二元，一〇五年起為十六萬三千五百一十元（見卷(五)第二〇四、二〇五頁、卷(六)第一八五、一八六頁），本院審酌本件土地坐落臺北市中山區，地目為建，本件五四號、本件八六號房屋臨民生東路三段、供作營業使用，民生東路三段為雙向八線道、人車眾多、一樓均為店面、商業活動興盛（參見卷(七)第一六五至一七一頁勘驗筆錄、相片），莊金原、莊劉嬌妹、陳善良獲益甚鉅，本件一號房屋則僅臨巷道、供住宅之用，返還前並已閒置多年，溫光明獲益輕微，本件五四號、本件八六號、本件一號房屋建築完成迄今約二十至五十年，甚為老舊等情，認為莊金原、莊劉嬌妹、陳善良就本件土地所受相當於土地租金之利益，均以土地公告地價年息百分之十計算，應屬適當，溫光明就本件土地所受相當於土地租金之利益，則以土地公告地價年息百分之四計算為適當。

3 執之，莊金原、莊劉嬌妹自九十八年二月起至一〇四年十二月止共六年十一個月期間以本件五四號房屋無權占用本件二二號土地所受相當於土地租金之不當得利為一百八十四萬六千三百五十九元，自一〇五年起每月所受相當於土地租金之不當得利為三萬一千七百二十四元（計算式詳如附表一）；陳善良自九十八年二月起至一〇四年十二月止共六年十一個月期間以本件八六號房屋無權占用本件三五號土地所受相當於土地租金之不當得利為二百二十七萬零三百六十七元，自一〇五年起每月所受相當於土地租金之不當得利為三萬六千九百四十元（計算式詳如附表二）；溫光明自九十八年二月起至一〇五年七月十四日止以本件一號房屋無權占有本件二二號土地所受相當於土地租金之不當得利為四十五萬一千七百二十四元（計算式詳如附表三）。

4 又民法第七百三十六條、第七百三十七條明定稱和解者，

謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約，和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。溫光明於一〇五年五月間中止本件一號房屋與臺北自來水事業處、臺電北市營業處之水、電供應契約，並辦理點交本件一號房屋予國防部承辦人員士官長丁厚存，因尚有部分廢棄物未清除及未交付戶籍謄本而未能完成點交，同年七月十四日完成點交，並簽立切結書，載明同意主動搬遷、檢具水電瓦斯電話等設施報停、拆錶及費用繳清證明、戶籍遷出證明實施騰空點交作業，點交後建物由國防部全權處理，有點交紀錄、中止用水證明單、臺電北市營業處函、點交暨搬遷切結書（見卷(出)第八五至八九、一四七至一五一頁），考其真意應係溫光明同意按國防部要求返還本件一號房屋所占用之本件二二號土地，國防部則不再追究溫光明以本件一號房屋占用本件二二號土地之責任，否則溫光明何需配合國防部程序、交付國防部所需文件？參諸原告前對於本件土地上其餘無權占有人，經以調解程序解決爭端者，除訴訟費用之分擔外，原告咸未再請求返還占用土地相當於租金之不當得利，本院認原告業於一〇五年七月間與溫光明就本件一號房屋占用本件二二號土地所生爭執達成訴訟外和解，原告業已拋棄因本件一號房屋所生對溫光明之不當得利返還權利。

5 則原告依民法第一百七十九條規定請求莊金原、莊劉嬌妹返還一百三十七萬七千零七十三元（此項請求數額低於莊金原、莊劉嬌妹九十八年二月至一〇四年十二月期間所受利益數額），及自一〇五年一月一日起至返還本件五四號房屋所占用之本件二二號土地之日止，按月返還原告三萬一千七百二十四元，請求陳善良返還一百六十六萬一千八百九十五元（此項請求數額低於陳善良九十八年二月至一〇四年十二月期間所受利益數額），及自一〇五年一月一日起至返還本件八六號房屋所占用之本件三五號土地之日

01 止，按月返還原告三萬六千九百四十元，應屬有據，逾此
02 範圍之請求，則非有據。

03 (三) 給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
04 ；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債
06 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為
07 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
08 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
09 延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
10 據者，週年利率為百分之五，民法第二百零九條第二項
11 、第二百三十三條第一項前段、第二百零三條亦有明文。
12 本件原告於一〇二年十二月六日起訴請求莊金原、陳善良
13 返還相當於租金之不當得利，不當得利返還債務為給付無
14 確定期限者，莊金原、陳善良應自原告起訴而送達訴狀時
15 起負遲延責任，原告嗣減縮為就九十八年二月起至一〇四
16 年十二月止相當於租金不當得利部分請求自一〇五年一月
17 一日起算之法定利息，於法固無不合，但原告遲至一〇八
18 年三月七日始對莊劉嬌妹為返還不當得利之請求，是莊劉
19 嬌妹部分僅自一〇八年三月八日起始負遲延之責。

20 五、綜上所述，本件五四號房屋為被告莊金原、莊劉嬌妹自費興
21 建、由莊金原、莊劉嬌妹原始取得所有權，莊金原、莊劉嬌
22 妹所有之本件五四號房屋無權占有本件第二二號土地如附圖
23 編號E所示、面積十七·九三平方公尺及編號AAW所示、
24 面積七·六五平方公尺之部分，莊劉嬌妹以設籍使用本件五
25 四號房屋方式無權占有該部分基地，被告吳重慶以在本件五
26 四號房屋獨資經營「重慶避震器商行」（重慶汽車保修廠）
27 方式無權占有該部分基地，被告陳善良所有之本件八六號房
28 屋無權占有本件第三五號土地如附圖編號AAH所示、面積
29 二七·一一平方公尺部分，被告印工場企業公司在本件八
30 六號房屋營業方式無權占有該部分基地，莊金原、莊劉嬌妹
31 自九十八年二月起至一〇四年十二月止以本件五四號房屋無

01 權占用本件二二號土地所受相當於土地租金之不當得利為一
02 百八十四萬六千三百五十九元，自一〇五年起每月所受相當
03 於土地租金之不當得利為三萬一千七百二十四元，陳善良自
04 九十八年二月起至一〇四年十二月止以本件八六號房屋無權
05 占用本件三五號土地所受相當於土地租金之不當得利為二百
06 二十七萬零三百六十七元，自一〇五年起每月所受相當於土
07 地租金之不當得利為三萬六千九百四十元，溫光明自九十八
08 年二月起至一〇五年七月十四日止以本件一號房屋無權占有
09 本件二二號土地所受相當於土地租金之不當得利為四十五萬
10 一千七百二十四元，原告業於一〇五年七月間與溫光明就本
11 件一號房屋占用本件二二號土地所生爭執達成訴訟外和解，
12 原告業已拋棄因本件一號房屋所生對溫光明之不當得利返還
13 權利。從而，原告依民法第七百六十七條第一項規定，請求
14 莊金原、莊劉嬌妹將本件第二二號土地上、如附圖編號E所
15 示、面積十七·九三平方公尺及編號AAW所示、面積七·
16 六五平方公尺之本件五四號房屋拆除，請求莊劉嬌妹、吳重
17 慶自本件五四號房屋遷出，請求陳善良將本件第三五號土地
18 上、如附圖編號AAH所示、面積二七·一一平方公尺之本
19 件八六號房屋拆除，請求印工場企業公司自本件八六號房屋
20 遷出，將所占用之本件土地返還予原告，以及依民法第一百
21 七十九條規定，請求莊金原、莊劉嬌妹返還一百三十七萬七
22 千零七十三元，及莊金原自一〇五年一月一日起，莊劉嬌妹
23 自一〇八年三月八日起，均至清償日止，按週年利率百分之
24 五計算之利息，以及自一〇五年一月一日起至返還本件五四
25 號房屋所占用之本件二二號土地之日止，按月返還原告三萬
26 一千七百二十四元，請求陳善良返還一百六十六萬一千八百
27 九十五元及自一〇五年一月一日起至清償日止，按週年利率
28 百分之五計算之利息，以及自一〇五年一月一日起至返還本
29 件八六號房屋所占用之本件三五號土地之日止，按月返還原
30 告三萬六千九百四十元，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之
31 請求，則無理由，爰予駁回。原告、莊金原、莊劉嬌妹、陳

01 善良均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告
02 勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，並
03 就吳重慶、印工場企業公司職權宣告得供擔保免假執行，原
04 告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。
05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明
07 。

08 據上論結，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
09 法第三百八十五條第一項前段、第七十九條、第八十五條第一項
10 、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

11 中 華 民 國 108 年 4 月 11 日
12 民事第四庭 法官 洪文慧

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 108 年 4 月 11 日
17 書記官 顏子薇

18 附表一：莊金原、莊劉嬌妹相當於租金之不當得利計算式

19 ① 98.02.01～ 98.12.31 (11月)

$$\begin{aligned} & \text{每平方公尺公告地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\ & \quad (\text{新臺幣}) \quad (\text{平方公尺}) \quad 10\% \\ & \quad 93,385 \quad \times (17.93+7.65) \times 10\% \times (11/12) \\ & \quad \div 218,972 \text{【小數點以下四捨五入】} \end{aligned}$$

24 ② 99.01.01～101.12.31 (三年)

$$\begin{aligned} & \text{每平方公尺公告地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\ & \quad (\text{新臺幣}) \quad (\text{平方公尺}) \quad 10\% \\ & \quad 99,325 \quad \times (17.93+7.65) \times 10\% \times 3 \\ & \quad \div 762,220 \text{【小數點以下四捨五入】} \end{aligned}$$

29 ③ 102.01.01～104.12.31 (三年)

$$\begin{aligned} & \text{每平方公尺公告地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\ & \quad (\text{新臺幣}) \quad (\text{平方公尺}) \quad 10\% \end{aligned}$$

01 112,740 X (17.93+7.65) X 10% X 3
02 $\div$ 865,167 【小數點以下四捨五入】
03 ① + ② + ③ = 1,846,359
04 ④自 105.01.01起每月相當於土地租金之數額
05 每平方公尺公告地價 X 占用土地面積 X 租金率 $\div$ 12 月
06 (新臺幣) (平方公尺) 10 %
07 148,823 X (17.93+7.65) X 10% $\div$ 12
08 $\div$ 31,724 【小數點以下四捨五入】

09 -----

10 附表二：陳善良相當於租金之不當得利計算式

11 ① 98.02.01~ 98.12.31 (11月)
12 每平方公尺公告地價 X 占用土地面積 X 租金率 X 期間
13 (新臺幣) (平方公尺) 10 %
14 114,241 X 27.11 X 10% X (11/12)
15 $\div$ 283,898 【小數點以下四捨五入】

16 ② 99.01.01~ 101.12.31 (三年)
17 每平方公尺公告地價 X 占用土地面積 X 租金率 X 期間
18 (新臺幣) (平方公尺) 10 %
19 119,786 X 27.11 X 10% X 3
20 $\div$ 974,220 【小數點以下四捨五入】

21 ③ 102.01.01~ 104.12.31 (三年)
22 每平方公尺公告地價 X 占用土地面積 X 租金率 X 期間
23 (新臺幣) (平方公尺) 10 %
24 124,462 X 27.11 X 10% X 3
25 $\div$ 1,012,249 【小數點以下四捨五入】

26 ① + ② + ③ = 2,270,367

27 ④自 105.01.01起每月相當於土地租金之數額
28 每平方公尺公告地價 X 占用土地面積 X 租金率 $\div$ 12 月
29 (新臺幣) (平方公尺) 10 %
30 163,510 X 27.11 X 10% $\div$ 12
31 $\div$ 36,940 【小數點以下四捨五入】

附表三：溫光明相當於租金之不當得利計算式

① 98.02.01～ 98.12.31 (11月)

$$\begin{array}{l} \text{每平方公尺公告地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\ \text{(新臺幣)} \qquad \qquad \text{(平方公尺)} \qquad \qquad 4\% \\ 93,385 \qquad \qquad \times \qquad 14.09 \qquad \times \qquad 4\% \times (11/12) \\ \div 48,246 \text{【小數點以下四捨五入】} \end{array}$$

② 99.01.01～ 101.12.31 (三年)

$$\begin{array}{l} \text{每平方公尺公告地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\ \text{(新臺幣)} \qquad \qquad \text{(平方公尺)} \qquad \qquad 4\% \\ 99,325 \qquad \qquad \times \qquad 14.09 \qquad \times \qquad 4\% \times \qquad 3 \\ \div 167,939 \text{【小數點以下四捨五入】} \end{array}$$

③ 102.01.01～ 104.12.31 (三年)

$$\begin{array}{l} \text{每平方公尺公告地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\ \text{(新臺幣)} \qquad \qquad \text{(平方公尺)} \qquad \qquad 4\% \\ 112,740 \qquad \qquad \times \qquad 14.09 \qquad \times \qquad 4\% \times \qquad 3 \\ \div 190,621 \text{【小數點以下四捨五入】} \end{array}$$

④ 105.01.01～ 105.07.14 (196日)

$$\begin{array}{l} \text{每平方公尺公告地價} \times \text{占用土地面積} \times \text{租金率} \times \text{期間} \\ \text{(新臺幣)} \qquad \qquad \text{(平方公尺)} \qquad \qquad 4\% \\ 148,823 \qquad \qquad \times \qquad 14.09 \qquad \times \qquad 4\% \times (196/366) \\ \div 44,918 \text{【小數點以下四捨五入】} \end{array}$$

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} = 451,724$$

附圖：臺北市中山地政事務所105.01.26土地複丈成果圖